Asunción, 26 de octubre de 2021

DICTAMEN UOC Nº 256/2021

SEÑOR
DR. CÉSAR MANUEL DIESEL JUNGHANNS, Presidente.
Consejo de Superintendencia, Secretaría 2
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
E. S. D.

Ref.: Primera Renovación del Contrato N° 04/2020, suscrito con el señor **GERARDO MARTIN MOLINAS DAMI - LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 57/2019 "ALQUILERES PARA DEPENDENCIAS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - PLURIANUAL - AD REFERÉNDUM" ID N° 373.244.**

Tenemos el honor de dirigirnos a Su Excelencia, con el objeto de elevar **DICTAMEN** correspondiente a la Primera Renovación del **Contrato Nº 04/2020** suscrito con el señor **GERARDO MARTIN MOLINAS DAMI,** en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 57/2019 "ALQUILERES PARA DEPENDENCIAS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - PLURIANUAL - AD REFERÉNDUM" ID N° 373.244,** de conformidad a lo establecido en la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas", la Resolución N° 2113/2021 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas y la Resolución S2. N° 122 del Consejo de Superintendencia de la Corte Suprema de Justicia.

Que, por Resolución Nº 378 de fecha 23 de diciembre de 2019 se adjudicó el llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 57/2019 "ALQUILERES PARA DEPENDENCIAS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - PLURIANUAL - AD REFERÉNDUM" ID N° 373.244.**

En consecuencia, se suscribió el Contrato N° 04/2020 de fecha 10 de marzo de 2020 con el señor **GERARDO MARTIN MOLINAS DAMI,** correspondiente al alquiler del local destinado para el **"JUZGADO DE PAZ DE LA ENCARNACIÓN Y LA CATEDRAL",** con una vigencia de **24 (veinticuatro)** meses contados a partir del 05 de enero de 2020 hasta el 05 de enero de 2022, por un monto mensual de **G. 14.120.216 (guaraníes catorce millones ciento veinte mil doscientos dieciséis) IVA Incluido** y un monto total de **G. 338.885.184 (guaraníes trescientos treinta y ocho millones ochocientos ochenta y cinco mil ciento ochenta y cuatro) IVA Incluido.**

Por Resolución N° 8313 de fecha 18 de setiembre de 2020, la Corte Suprema de Justicia autorizó cuanto sigue: *"...**Art. 1°.- AUTORIZAR** la disminución de monto del **CONTRATO N° 04/2020**, suscrito con el señor Gerardo Martín Molinas Dami, en el marco del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADO PAC N° 57/2019 "ALQUILERES PARA DEPENDENCIAS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - PLURIANUAL - AD REFERÉNDUM" - ID N° 373.244,** fijando el precio de la locación por la suma mensual de **G. 10.000.000 (guaraníes diez millones),** a partir del mes de octubre del año 2020, de conformidad al articulo 55°, inciso b), de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Publicas" y los fundamentos expuestos en el exordio de la presente Resolución...".*

Por Resolución S2. N° 48 de fecha 02 de noviembre de 2020, el Consejo de Superintendencia de la Corte Suprema de Justicia, resolvió autorizar el Convenio Modificatorio al Contrato N° 04/2020 suscrito con el señor Gerardo Martín Molinas Dami, a los efectos de realizar la modificación del cambio de domicilio legal, en consecuencia, se suscribió el Convenio Modificatorio N° 76/2020 de fecha 26 de noviembre de 2020.

Abg. Juan Angel Santacruz
Jefe
Dpto. de Contratos y Garantías - U.O.C.

Lic. Liz Fátima Insfrán C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

Conforme a las actividades programadas, la calendarización de actividades realizada por esta Dirección en conjunto con el ámbito solicitante, la eficiencia y optimización de los recursos financieros y vista la fecha de vencimiento del citado contrato, la administración del Contrato N° 04/2020 gestionó el proceso de la Primera Renovación del Contrato; dando cumplimiento a la Resolución CSJ N° 122 de fecha 01 de julio de 2021 por la cual se establece el procedimiento de selección de inmueble para las locaciones, y sus renovaciones de contrato, dependientes de la Administración Central de la Corte Suprema de Justicia.

Por Nota NDA N° 1407/2021 de fecha 20 de octubre de 2021, la Dirección Administrativa remitió a la Unidad Operativa de Contrataciones la Nota NDLA N° 677/2021 de fecha 20 de octubre de 2021 del Departamento de Logística Administrativa a través de la cual se solicitó se inicien los trámites para la Primera Renovación del Contrato Nº 04/2020 suscrito con el señor **GERARDO MARTÍN MOLINAS DAMI** mencionando cuanto sigue: *"…a los efectos de solicitar se inicien los trámites para la Primera Renovación del Contrato N.° 04/20, resultante del Llamado de Locación PAC N° 57/19 "ALQUILERES DEPENDENCIAS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – PLURIANUAL – AD REFERÉNDUM", para* ***Sede del Juzgado de Paz de la Catedral y la Encarnacion****, suscrito con el* ***Señor Gerardo Molinas****, por 24 meses, sin variación de monto, a un costo mensual de Gs. 10.000.000.- (guaraníes diez millones)…".*

En tal sentido, y a fin de dar cumplimiento a la Resolución CSJ N° 122 de fecha 01 de julio de 2021 por la cual se establece el procedimiento de selección de inmueble para las locaciones, y sus renovaciones de contrato, dependientes de la Administración Central de la Corte Suprema de Justicia, el Departamento de Logistica Administrativa remite las siguientes documentaciones:

- Fotocopia simple de la cédula de identidad del firmante.
- Informe de selección de inmueble.
- Fotocopia simple del certificado de cumplimiento tributario.
- Fotocopia simple del pago del impuesto inmobiliario.
- Informe de condiciones de dominio.
- Certificado de no hallarse en interdicción judicial.
- Informes Favorables de la infraestructura y sistema de prevención contra incendios.
- Contrato N° 4/20.
- Informe favorable del Departamento de Presupuesto.
- Informe favorable de la Dirección de Asuntos Jurídicos.
- Informe SINARH.

Es así que a fin de cumplir con los requerimientos de la Resolución DNCP N° 2113/2021 de fecha 18 de mayo de 2021 se pasa a exponer cuanto sigue:

La individualización del inmueble a ser arrendado:

VALOR TOTAL DEL CONTRATO	Gs. 240.000.000
MONTO A ASIGNAR EN EL EJERCICIO 2021	Gs. 10.000.000
FECHA ESTIMADA PARA INICIO DEL CONTRATO	06 de enero de 2022
VIGENCIA DEL CONTRATO	24 meses
DESTINO/ USO DEL INMUEBLE	JUZGADO DE PAZ DE LA CATEDRAL Y LA ENCARNACIÓN.

Abg. Juan Angel Santacruz
Jefe
Dpto. de Contratos y Garantías - U.O.C.

Lic. Lía Fátima Insfrán C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

DATOS PARTICULARES DE LA LOCACIÓN:

Individualización del inmueble:	
DATOS DEL INMUEBLE	
CTA. CTE. CATASTRAL	10-239-09
DIRECCIÓN	MARIANO ROQUE ALONSO E/ ISABEL LA CATOLICA
DISTRITO/LOCALIDAD	LA ENCARNACIÓN
DEPARTAMENTO	CAPITAL
CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE (ESPECIFICACIONES TÉCNICAS)	
SUPERFICIE DEL TERRENO:	300 m2
SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN:	450 m2
FINALIDAD DEL INMUEBLE:	JUZGADO DE PAZ DE LA CATEDRAL Y LA ENCARNACIÓN.
HABITACIONES:	**En planta baja** Cuatro oficinas, con sus respectivos baños. **En el 1° Piso** Cuatro oficinas, con sus respectivos baños. **En el 2° Piso** Cuatro oficinas, con sus respectivos baños. **Obs:** Cuenta con una terraza con un baño.
COCINA:	**N/A**

La Justificación: Si bien contar con un local propio es la meta de la Administración, podrían pasar varios años hasta que se pueda ubicar y adquirir un inmueble propicio para el efecto, esto, sin considerar el tiempo que podría insumirse en la construcción de un local adecuado y equipado conforme a las normas de seguridad. El local se encuentra a una distancia prudencial del edificio de la Corte Suprema de Justicia. La necesidad principal para continuar con el arrendamiento del local destinado a la Sede del Juzgado de Paz de la Encarnación y Juzgado de Paz de la Catedral Primer Turno, considerando que persiste la necesidad de seguir efectuando la locación, ya que no se cuenta con un local propio que pueda albergar al Juzgado de Paz de la Encarnación y Juzgado de Paz de la Catedral Primer Turno y que el servicio de Justicia no puede verse interrumpido..

Analisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías: A continuación, se expone el valor aproximado de compra y adquisición de un local para lo requerido, así como también el canon de arrendamiento del local que se pretende alquilar.

Adquisición y construcción de un inmueble apto:

Costo aproximado del terreno en la zona es de Gs. 2.170.000.- por m2 (se adjunta impresión de pantalla de obtención del costo referencial) siendo el inmueble a arrendar de 300 m2, el costo aproximado de un inmueble de las mismas dimensiones es de Gs. 651.000.000.-, a lo que se le debe sumar el costo de la edificación, teniendo en cuenta que el precio aproximado de construcción es de Gs. 2.500.000 por m2, y la superficie edificada del local a ser arrendado es de 450 m2, dando como costo aproximado Gs. 1.125.000.000.- La edificación:

- Adquisición de un inmueble: 651.000.000.-
- Costo aproximado de la construcción: 1.125.000.000.-

Adquisición y construcción de un inmueble apto: Gs. 1.776.000.000.-

Abg. Juan Angel Santacruz
Jefe
Dpto. de Contratos y Garantías - U.O.C.

Lic. Liz Fátima Insfrán C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

Obs.:

Comparativo con inmuebles de la zona:

Al respecto, según se ha realizado la busqueda de otros inmuebles en alquiler en la zona (se adjunta impresión de pantalla del mismo), se demuestra que el precio a ser abonado por el inmueble arrendado, se encuentra acorde a los valores promedio de la zona donde el inmueble se encuentra ubicado.
Presupuestos:

1- Edificio zona Palacio de Justicia en alquiler: **Gs. 20.000.000.-** más IVA.
2- Edificio zona Sajonia en alquiler: **Gs. 15.000.000.-** IVA incluido.

Canon actual de arrendamiento: Gs. 10.000.000.- mensuales, monto que no supera el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite según Resolución DNCP 2113/2021.-

El análisis de la documentación correspondiente a la locación del inmueble:

Se adjunta Informe de Condición de Dominio y de Interdicción, que constata que el inmueble seleccionado no posee gravámenes o restricciones que afectan al derecho de uso y goce temporal del mismo, y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares.-

Pago de Impuestos: El inmueble se encuentra al día en cuanto al pago del Impuesto Inmobiliario y Tasas Especiales, se adjuntan copias de las Facturas, correspondiente al pago del periodo del 2021.

Capacidad del Oferente de celebrar contratos con el Estado, art. 40 de la Ley 2051/03: Se adjunta informe del SINARH, donde consta que el locador no figura en la nomina de funcionarios del estado.

Constancia de presentación de la "Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos" ante la Contraloría General de la República, para los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/19: Según lo establecido en el contrato estándar y en la Ley 6355/19, el adjudicado deberá en el plazo de quince (15) días calendario desde la firma del presente contrato, presentar ante el administrador de contrato, la constancia o constancias de presentación de la Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos ante la Contraloría General de la República, de todos los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/19.-

Se adjunta copia del Informe y su complementario favorable de la Dirección de Seguridad y Asuntos Internos de la Corte Suprema de Justicia de que el inmueble ofertado cuenta con un sistema adecuado de prevención contra incendios y seguridad y un sistema eléctrico adecuado y en óptimas condiciones. Remitidas a esta división por Nota DSAI Nº 473/2021 y Nota DSAI Nº 510/2021.-

Se adjunta informe favorable de la Dirección de Infraestructura Física sobre el análisis de las especificaciones técnicas del inmueble y la aptitud para satisfacer adecuadamente la necesidad institucional. Remitida por Nota D.I.F. Nº 453/2021.-

Dictamen jurídico favorable de la Dirección de Asuntos Jurídicos sobre la capacidad para contratar del locador y el cumplimiento documental de las condiciones establecidas, por parte del inmueble ofrecido: En fecha 19 de octubre de 2021, por medio del Dictamen D.A.J. N° 510/21 la Dirección de Asuntos Jurídicos manifiestó: *"...Por lo expuesto, en atención a los antecedentes a la vista, las normativas más arriba descritas, la importancia y rol de los Juzgados de Paz para el desarrollo de las políticas institucionales, esta Dirección Jurídica no ve impedimentos legales respecto a la capacidad para contratar del locador, ni objeciones en el cumplimiento de*

Abg. Juan Angel Santacruz
Jefe
Dpto. de Contratos y Garantías - U.O.C.

Lic. Liz Fátima Insfrán C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

documentos adjuntos para la prosecución de los tramites para la primera Renovación del Contrato N° 04/2020 suscrito con el Señor Gerardo Molinas, salvo mejor parecer, es mi dictamen…".

Por Memorando D.P. N° 1339/2021 de fecha 11 de octubre de 2021 el Departamento de Presupuesto informó: *"…Conforme el cuadro de la Disponibilidad Presupuestaria, la columna de Compromisos/Reservas contempla el monto requerido de G. 10.000.000.- (Guaranies diez millones), en la linea presupuestaria 2-002-02-251, con F.F. 30 – Recursos Institucionales, correspondiente al Contrato N° 04/2020…"*

Se aclara, que se deberá contar con el respectivo Certificado de Disponibilidad Presupuestaria para la formalización de la firma de la Primera Renovación del **Contrato Nº 04/2020.**

El contrato de locación de inmueble se encuentra regulado por reglas especiales conforme se desprende del Capitulo Segundo, Sección Tercera, de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas"; específicamente, el artículo 47° indica que "*En los casos en que convenga a los intereses institucionales, de acuerdo con el informe que presente la unidad encargada de la administración de los bienes y la dirección financiera del organismo, la entidad o la municipalidad, **podrán renovarse los contratos de locación de bienes inmuebles,** sujetándose a los principios enumerados en el Artículo 4° de esta Ley, **hasta por dos periodos consecutivos**".*

Igualmente, el presente proceso se encuentra enmarcado en el **Art. 13°** de la resolución DNCP N° 2113/21: "*Los contratos de Locación serán renovables en las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley Nº 2051/2003. La renovación podrá ser realizada hasta por dos periodos contractuales consecutivos. Los procedimientos de renovación de locación deben ser iniciados antes del vencimiento de los contratos vigentes; el acto administrativo que apruebe la renovación debe emitirse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda. Las renovaciones deberán ser comunicadas a la DNCP a los efectos de la difusión y obtención del Código de Contratación correspondiente.*

Así mismo, el Art. N° 98 del Decreto 2992/19, establece en su segundo párrafo cuanto sigue: *"…Cuando se trate de renovaciones de locación de inmuebles, el acto administrativo que apruebe la renovación debe realizarse en forma previa o coincidente al fenecimiento al contrato vigente según corresponda…".*

Cabe indicar que el presente expediente es remitido a la fecha, atendiendo que el Acto Administrativo que autorice la renovación debe ser realizado en fecha anterior o coincidente con la fecha de fenecimiento del Contrato vigente; sin embargo, para la firma del Contrato de renovación, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Art. 14° de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas".

Por lo expuesto precedentemente y cumplidos todos los requisitos y procedimientos pertinentes, la Dirección de la Unidad Operativa de Contrataciones, recomienda autorizar la Primera Renovación del **Contrato Nº 04/2020** suscrito con el señor **GERARDO MARTÍN MOLINAS DAMI,** para el alquiler del local destinado para el **"JUZGADO DE PAZ DE LA ENCARNACIÓN Y LA CATEDRAL",** por un plazo de **24 (veinticuatro) meses**, contados desde el 06 de enero de 2022 hasta el 06 de enero de 2024, por un monto mensual de **G. 10.000.000 (Guaraníes diez millones) IVA incluido, totalizando el importe de G. 240.000.000. (Guaraníes doscientos cuarenta millones) IVA incluido,** de conformidad a lo establecido en el artículo 47 de la Ley Nº 2051/03 "De Contrataciones Públicas", salvo mejor parecer.

Abg. Juan Angel Santacruz
Jefe
Dpto. de Contratos y Garantías - U.O.C.

Lic. Liz Fátima Insfrán C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

Se adjunta al presente dictamen un proyecto de resolución, el cual se encuentra sujeto a modificación acorde al criterio de la máxima autoridad.

Sin otro particular, nos despedimos muy atentamente.

Abg. Juan Angel Santacruz
Dpto. de Contratos y Garantías - U.O.C.

PODER JUDICIAL
UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Lic. Liz Fátima Insfrán C.
Directora
Unidad Operativa de Contrataciones
C.S.J.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
CONSEJO DE SUPERINTENDENCIA
SECRETARIA Nº 2
26 OCT. 2021
Recibido por: Romina
Aclaración: Romina Méndez 11:50